

Emmastraat 2 a te (3171 AH) Poortugaal

Geschikt voor daghoreca



Commerciële ruimte  
Ca. 200 m<sup>2</sup> vvo begane grond

HUURPRIJS € 2.950,00 per maand

exclusief BTW en servicekosten



# Kenmerken

**Huurprijs**

€ 2.950,00 per maand exclusief BTW en servicekosten

**Huurtermijn**

5 jaar

**Parkeerplaats**

Nee

**Opleveringsniveau**

Casco

**Verlengingstermijn**

5 jaar

**Opzegtermijn**

12 maanden

**BTW belast**

Ja

**Zekerheidsstelling**

Bankgarantie of waarborgsom

**Indexering**

Jaarlijks

**Servicekosten**

€ 5,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW

**Betalingen**

Per maand

**Datum van oplevering**

In overleg

**Totale oppervlakte**

Ca. 200 m<sup>2</sup> vvo



# Omschrijving

## Algemeen

Casco commerciële ruimte in het levendige dorpscentrum van Poortugaal, op loopafstand van winkels, horeca en openbaar vervoer.

De ruimte is uitermate geschikt voor daghoreca met mogelijkheid voor een terras. Het bestemmingsplan van de gemeente Poortugaal staat al toe dat er een terras wordt geëxploiteerd (zie pagina 8).

In de directe omgeving bevinden zich winkels als Plus supermarkt, Aldi, maar ook kleinere winkels als Mons tweewielers, plantenzaak 't Hoekje, Juul's Barbershop en diverse kappers.

De weekmarkt wordt elke dinsdag van 09:00 tot 16:00 uur gehouden op de parkeerplaatsen aan de Emmastraat.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Poortugaal, Sectie B, Nr. 3594. (gedeeltelijk).

## Indeling

Ca. 200 m<sup>2</sup> vvo commerciële-/horecaruimte op de begane grond.

De oppervlakten zijn gebaseerd op een meetrapportage conform NEN2580, opgesteld door Zibber d.d. 17 februari 2026. Onderdanwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs.

# Vervolg omschrijving

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Vijf jaar met een verlengingsmogelijkheid van vijf jaar.

## Omzetbelasting

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

## Bijkomende kosten

Voorschot servicekosten à € 5,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW. Het pakket aan services, leveringen en diensten zal in overleg tussen verhuurder en huurder worden bepaald.

Afhankelijk van de wens van huurders kan gekozen worden voor een collectief van huurders om gezamenlijk promotie te maken, in dat geval kan, naast de huur en servicekosten, een nader te bepalen bedrag per m<sup>2</sup> per jaar aan promotiekosten worden overeengekomen.

De service- en promotiekosten zullen worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## Betalingswijze

De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## Datum van oplevering

Per direct.

## Wijze van oplevering

Het gehuurde zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de casco staat volgens onderstaande specificatie:

- a. meterkast v.v. aansluitingen water en elektra;
- b. afgedopte riolafvoer t.b.v. pantry;
- c. afgedopte riolafvoer t.b.v. een toiletruimte;
- d. vetvangput (horeca);
- e. voldoende afvoerkanalen (horeca).

## Gebruik

Onderhavige ruimte wordt gebruikt als verkoopruimte in de zin van artikel 7: 290 BW.

Daghoreca is toegestaan.

## Bijzonderheden

Verhuur is onder voorbehoud van goedkeuring door de volledige directie van verhuurder.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponereerd en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



# Bestemmingsplan

Het object ligt binnen de werking van het Omgevingsplan Poortuaal. Tót de inwerkingtreding van de Omgevings-wet op 1 januari 2024 viel de locatie in het gemeentelijk bestemmingsplan 'Poortuaal Centrum-Emmastraat' vastgesteld bij Raadsbesluit van 4 maart 2019 en heeft de enkelbestemming 'Centrum' met als dubbel-bestemming 'Waarde-Archeologie' en functieaanduidingen horeca en terras.

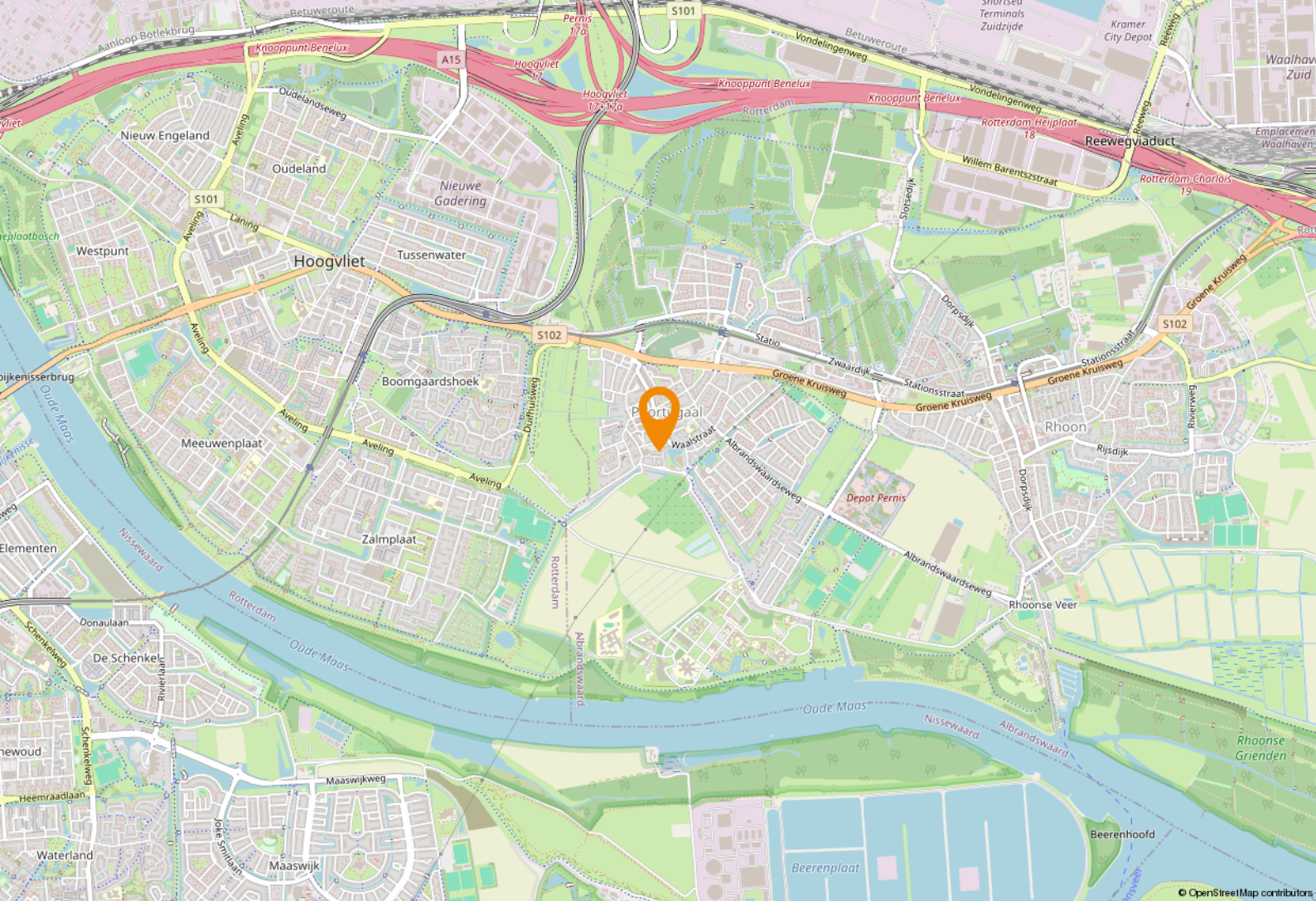
De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ambachtelijke bedrijven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras': terras ten behoeve van horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- g. tpv de aanduiding 'terras': terras tbv horeca-activiteiten uit cat. 2 tm 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is en geen latere sluitingstijd dan 23.00 uur heeft;
3. dagzaak: een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijsalon;
4. cafetaria: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

De functieaanduiding 'horeca' en 'terras' houdt in dat er horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4 plaats mogen vinden.

Bron: [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl)





# Locatie

## Bereikbaarheid

Emmastaete ligt in het centrum van Poortugaal, dat goed te bereiken is met de auto via de N492 en de A15.

Metrostation Poortugaal (RET-metrolijn D) ligt dichtbij. Er stoppen diverse buslijnen bij haltes rond het centrum, op loopafstand van de Emmastraat.

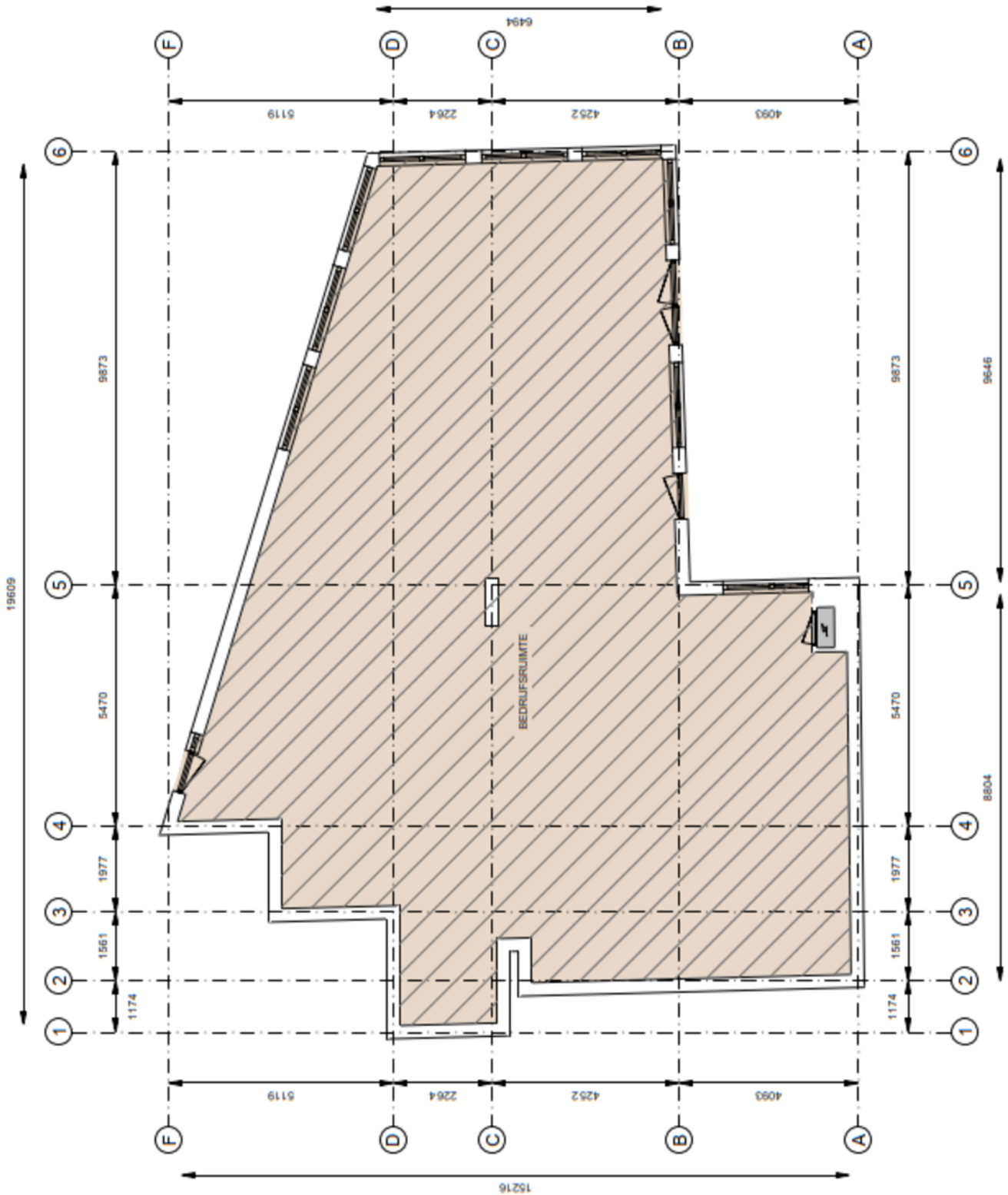
## Parkeren

Voldoende (gratis) parkeergelegenheid in directe omgeving.





# Plattegrond



# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Ted Rommelse**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Kimberley Moolenaar**

Vastgoedadviseur  
Winkels  
Tel: 088 424 0 173



**Rikki Hofmeester**

Vastgoedadviseur  
Winkels  
Tel: 088 424 02 52

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



# OOMS

# Zakelijke verzekeringen

Bent u zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toelevering.



## Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelsoftware en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).